
Vorwort

**Handwerker: Architekten
der Gegenwart – Baumeister
der Zukunft**

Seite 3

Jahresrechnung

**Jahresrechnung 2023
schliesst erneut mit Gewinn ab**

Seite 5

HEV Region Thun

**Einladung zur
Hauptversammlung**

Seite 7



Schlüssel

1 | 2024

Magazin des Hauseigentümergebietes Region Thun



Mitglieder werben Mitglieder – Ihre Empfehlung wird belohnt!

Wenn Sie ein neues Mitglied für den HEV Region Thun gewinnen, erhalten Sie einen Gutschein der THUNCity / Innenstadt-Genossenschaft Thun (IGT) im Wert von CHF 50 zum Einkaufen in über 200 Geschäften und Restaurants in der Stadt Thun.

Die Vorteile einer Mitgliedschaft auf einen Blick:

- › Kostenloses Abo «Der Schweizerische Hauseigentümer» mit jährlich 24 Ausgaben
- › Zeitung HEV Region Thun, erscheint vierteljährlich
- › Halbe Stunde telefonische Rechtsberatung pro Jahr kostenlos
- › Halbe Stunde Wohnungsabnahme resp. technische Bauberatung gratis pro Jahr
- › Steuerberatung: halbe Stunde gratis pro Jahr
- › Kostenlose Formulare zum Herunterladen auf unserer Website www.hev-thun.ch
- › Attraktive Vergünstigungen bei namhaften Firmen schweizweit
- › Kostenlose Teilnahme bei den Veranstaltungen des HEV Region Thun



Der Hauseigentümerverband Region Thun zählt 7872 Mitglieder (Stand per 1. Januar 2024). Eine Mitgliedschaft zahlt sich aus – Sie profitieren von vielfältigen Leistungen.

Kontaktangaben Mitglied HEV:

Name/Vorname _____

Adresse _____

PLZ/Ort _____ Mitglied-Nr. _____ /131

Kontaktangaben Neumitglied:

Name/Vorname _____

Adresse _____

PLZ/Ort _____

Ich/wir besitze/n

- | | |
|---|-----------------|
| ☐ Eigentumswohnung/Einfamilienhaus | CHF 50 pro Jahr |
| ☐ Mehrfamilienhaus/mehrere Wohnungen | CHF 70 pro Jahr |
| ☐ Geschäftshaus/mehrere Liegenschaften | CHF 90 pro Jahr |

Bitte senden Sie diesen Talon per Mail an info@hev-thun.ch oder per Post an HEV Region Thun, Marktgasse 18, 3600 Thun.

Für Ihre Empfehlung danken wir herzlich!



Schlüssel

1 | 2024

Magazin des Hauseigentümergebietes
Region Thun



Impressum

Herausgeber

Hauseigentümergebiet
Region Thun

Redaktion und Inserate

Marianne Kaderli
HEV Region Thun
Marktgasse 18, 3600 Thun
Tel. 033 223 80 80
Fax 033 223 80 83
info@hev-thun.ch

Öffnungszeiten

Montag und Freitag
09.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag
13.30 – 17.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
www.hev-thun.ch

Gestaltung

atelier barbara.kranz, Thun

Druck

Jost Druck AG, Hünibach

Auflage 8200 Exemplare

erscheint vierteljährlich

Liebe Mitglieder des
Hauseigentümergebietes,

«Zu Hause ist immer etwas los» – Diese einfache, aber treffende Aussage spiegelt die lebendige Atmosphäre wieder, die in unseren vier Wänden herrscht. Ob es um Renovierungen, Reparaturen oder Neubauten geht, unsere Häuser befinden sich ständig im Wandel. In diesem Vorwort möchte ich die Bedeutung der Handwerker in diesem Prozess hervorheben und einen Blick in die Zukunft werfen, in der sie eine noch grössere Rolle spielen werden.

Handwerker sind die unsichtbaren Helden unserer Häuser. Sie bringen ihr Fachwissen, ihre Fähigkeiten und ihre Leidenschaft in jedes Projekt ein, sei es gross oder klein. Ihre Arbeit ermöglicht es uns, unsere Häuser zu verbessern, zu reparieren und anzupassen, um den sich wandelnden Bedürfnissen unserer Familien gerecht zu werden. Ohne ihr Engagement und ihre Expertise würde unser Zuhause nicht dasselbe sein.

Aber Handwerker sind nicht nur die Architekten unserer Gegenwart, sondern auch die Baumeister unserer Zukunft. In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein immer wichtiger werden, sind

Handwerker entscheidend für die Umsetzung dieser Werte in unseren Häusern. Von energiesparenden Technologien bis hin zu nachhaltigen Baumaterialien spielen sie eine Schlüsselrolle bei der Gestaltung einer lebenswerteren Zukunft für uns alle.

Als Mitglieder des Hauseigentümergebietes tragen wir eine Verantwortung, nicht nur für unsere eigenen Häuser, sondern auch für die Gemeinschaft, in der wir leben. Indem wir Handwerker unterstützen und ihre Arbeit wertschätzen, investieren wir nicht nur in die Qualität unserer Häuser, sondern auch in die Zukunft unserer Nachbarschaften und unserer Umwelt.

In diesem Sinne möchte ich Sie ermutigen, die Bedeutung von Handwerkern in unserem Leben zu erkennen und ihre Arbeit zu würdigen. Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, unsere Häuser zu Orten zu machen, an denen nicht nur immer etwas los ist, sondern an denen auch die Zukunft aktiv gestaltet wird.

*Herzliche Frühlingsgrüsse
Raphael Knecht*



Willkommen in Ihrem Wohlfühlklima

Angenehm kühle Räume im Sommer, eine effiziente Heizalternative in der Übergangszeit und gefilterte Luft für Allergiker.

All diese und viele weitere Vorteile ziehen mit einer Klimaanlage in Ihr Zuhause oder an Ihrem Arbeitsplatz ein.

Melden Sie sich jetzt für eine unverbindliche und kostenlose Erstberatung!

Biergutstrasse 22 | 3608 Thun | 033 334 88 22 | info@zaugg.com | zaugg.com

- Planung / GU
- Hoch- / Tiefbau
- Umbauen / Sanieren
- Zimmerei / Holzbau
- Schreinerei / Innenausbau
- Fenster / Fensterbau



kuenzi-knutti.ch ■ ■ ■
Telefon 033 673 90 00

peter S pring ag

malerei | gipserei | spritzwerk peterspring.ch



WANDWERK
STIL, ÄSTHETIK UND FARBE

Für ganz Besonderes:
wandwerk.ch

Besuchen Sie unseren Showroom in Thun oder Bern

- Gartenpflege
- Gartenbau und Gartengestaltung
- Haus- und Liegenschaftsservice
- Diverse Abos



GARTEN
HAUS-SERVICE

Zysset+Partner AG
Gartenbau + Hausservice
Schlossmattstrasse 1
3600 Thun
Tel. 033 / 222 05 05
www.zysset-partner.ch
info@zysset-partner.ch

Mitglied **Jardin/Suisse**

**Der kompetente Partner
für die Bewirtschaftung
Ihrer Immobilien**

CASA Bewirtschaftungs AG
Burgstrasse 18 | Burgzentrum
3600 Thun
Telefon 033 225 10 30
bewirtschaftung@casa-thun.ch
www.casa-thun.ch



CASA
Bewirtschaftungs AG

Jahresrechnung 2023 schliesst erneut mit Gewinn ab

An der Hauptversammlung vom 8. Mai 2024 kann der Vorstand wiederum ein erfreuliches Jahresergebnis 2023 präsentieren: Aus der Abrechnung resultiert ein Gewinn von Fr. 4 744.15.

Die vollständige Bilanz per 31.12.2023 sowie die Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2023 mit Vorjahresvergleich und mit Budget 2024 können per E-Mail auf der Geschäftsstelle angefordert werden: in@hev-thun.ch. Einige ausgedruckte Exemplare liegen auch an der HV auf.

Bilanz	Berichtsjahr 31.12.2023	Vorjahr 31.12.2022
Total Umlaufvermögen	599 684.25	569 118.94
Total Anlagevermögen	2.00	352.00
TOTAL AKTIVEN	599 686.25	569 470.94
Total Fremdkapital	249 790.35	224 319.20
Total Eigenkapital	349 895.90	345 151.74
TOTAL PASSIVEN	599 686.25	569 470.94

Erfolgsrechnung	Budget 2023	Rechnung 2023	Budget 2024
TOTAL ERTRÄGE	481 000.00	482 560.65	480 000.00
Total direkter Aufwand	262 800.00	273 929.20	264 200.00
Total Honorar/Entschädigungen	175 000.00	160 863.95	173 500.00
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	39 900.00	41 888.00	40 000.00
Total Finanzaufwand	1 500.00	785.34	1 500.00
Abschreibungen/Rückstellungen	0.00	350.00	0.00
TOTAL AUFWAND	479 200.00	477 816.49	479 200.00
GESAMTERFOLG HEV REGION THUN	1 800.00	4 744.16	800.00



Bericht der Revisoren
an die Hauptversammlung des
Hausgenösserverbandes Region Thun

Als Revisoren haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) des Hausgenösserverbandes Region Thun für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüfen die Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilen wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsergebnisse sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung dem Gesetz und den Statuten.

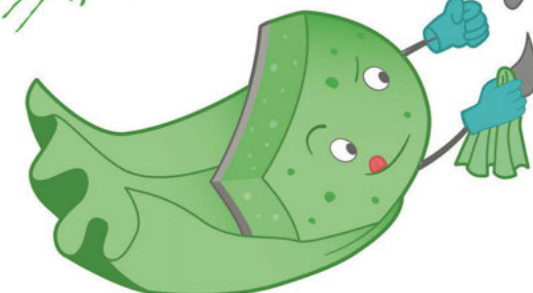
Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Gewinn von Fr. 4744.16 zu genehmigen.

Thun, 4. März 2024

Friedy Brügger

Philippe Schmitz

heimberg
hügli reinigungen



Sit 1966
ä suberi Sach!



hügli reinigungen ag
Bernstrasse 292 | 3627 Heimberg
Telefon: 033 439 70 70 | huegli-reinigungen.ch

saxer



Immobilien mit Herz

Bewertung · Verkauf
Vermietung · Verwaltung



Tel. 033 227 27 00
www.saxerimmo.ch



Für Immobilien

Marc Wyss – Ihr Experte in der Region
steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.
Zu Ihrem Vorteil.




immowyss
033 221 77 33 · immowyss.ch



Was macht eine **Druckerei**
im digitalen Zeitalter?



Finde es heraus.

JOSTdruck

Stationsstrasse 5
3626 Hünibach | Thun

033 244 80 80 | info@jostdruckag.ch
www.jostdruckag.ch

STOBAG



Ferien zu Hause!

Pavillon MELANO TP7100 Softtop



Hauenstein
Heizung Lüftung Sanitär

Der innovative Partner

U. Hauenstein · Heizung Lüftung Sanitär AG
3612 Steffisburg · Telefon 033 439 10 00
www.hauensteinag.ch · info@hauensteinag.ch
Ein Betrieb der U. Hauenstein Holding AG

Pikett
033 439 10 08

**Buchen Sie jetzt Ihren persönlichen
Beratungstermin bei Ihrem Sonnen- und
Wetterschutzspezialisten!**



RINGLER + STRAHM

RINGLER + STRAHM
STORENBAU AG
CH - 3634 Thierachern
Tel 033 / 345 22 55
www.ringler-strahm.ch

GOLD PARTNER

Einladung zur Hauptversammlung 2024

des Hauseigentümergebietes Region Thun am

Mittwoch, 8. Mai 2024, 18.30 Uhr (Türöffnung ab 18.00 Uhr)

in der Alten Reithalle, Thun-Expo, Kasernenstrasse 35 b, 3600 Thun

1. Teil

Statutarische Traktanden

1. Jahresbericht des Präsidenten
2. Jahresrechnung 2023 mit Revisorenbericht
3. Entlastung Vorstand und Geschäftsführung
4. Budget 2024
5. Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2025 (Antrag des Vorstandes: Keine Anpassung)
6. Wahlen Vorstand und Revisoren
7. Verschiedenes

2. Teil

Referat zum Thema

Bauen mit Schweizer Holz – Chancen & Herausforderungen

Thomas Lädach, Geschäftsführer
OLWO AG

3. Teil

Imbiss – offeriert vom HEV Region Thun

Pro Mitgliedschaft sind maximal zwei Personen zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Es findet eine Präsenz- und Eingangskontrolle statt. Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie bei der Teilnahme um eine schriftliche Anmeldung mit dem untenstehenden Talon bis spätestens am 19. April 2024.



Anmeldung für die HV 2024 des HEV Region Thun vom 8. Mai 2024, 18.30 Uhr

Mitgliedsnummer:

Name/Vorname Mitglied:

Name/Vorname Begleitperson:

Telefon:

E-Mail:

Per Post an: HEV Region Thun, Marktgasse 18, 3600 Thun,
Per Fax an: 033 223 80 83 Per Mail an: info@hev-thun.ch



Welcher Schlüssel passt?

Im Bilderrätsel in der Ausgabe 4/2023 haben wir nach dem Schlüssel des Restaurants LAMASSU in Merligen gesucht, bekannt und beliebt für seine persische und mediterrane Küche. Richtig geraten haben Marlise und Paul Lanz aus Thun und gewinnen mit ihrem Tipp einen Gutschein im Wert von CHF 250.

Das Team des Restaurants LAMASSU freut sich darauf, die glücklichen Gewinner kulinarisch zu verwöhnen. Ein Blick auf die Menükarte unter www.restaurant-lamassu.ch zeigt feine Köstlichkeiten. Wir gratulieren Herrn und Frau Lanz herzlich und wünschen «e Guete»!

Kennen Sie sich in der Gastroszene der Region Thun aus? Auf der Rückseite dieser Ausgabe finden Sie das neue Bilderrätsel.

Machen Sie mit und gewinnen Sie!

AEGERTER

KOPF- UND HANDWERKER MIT GRIPS UND FARBE

www.aegertertun.ch

Telefon 033 336 88 08 | info@aegertertun.ch



thalhammer
türen
schreinerei

Der Türenspezialist in der Region

- Haustüren • Zimmertüren • Schiebetüren
- Sicherheitstüren • Brandschutztüren
- Schallschutztüren • Glastüren

Thalhammer Türen Thun GmbH • Buchholzstrasse 31 • 3604 Thun
Tel. 033 336 39 72 • www.thalhammer-tueren.ch



galli

- Sanitär
- Heizung
- Reparatur-Service

Austrasse 42
3612 Steffisburg
www.galli-ag.ch

Tel. 033 439 01 20
info@galli-ag.ch



domiziel
immobilien

Aarestrasse 14 ■ 3600 Thun ■ 033 442 12 12
www.domiziel-immobilien.ch

Möchten Sie Ihre Liegenschaft verkaufen?
Oder suchen Sie eine neue Lösung für
die Verwaltung Ihrer Immobilie?
Fragen Sie uns, wir beraten Sie gerne.

**endlich
zuhause**

Wichtige Daten für Mietzins- anpassungen oder den Neu- abschluss von Mietverträgen:

Referenzzinssatz seit 2.12.2023 **1.75%**

Letzte bekannte **Landes-Indices**
für **Konsumentenpreise**
(Stand Januar 2024):

Basis Dezember 2020:	106.4 Punkte
Basis Dezember 2015:	107.3 Punkte
Basis Dezember 2010:	104.4 Punkte
Basis Dezember 2005:	108.8 Punkte
Basis Mai 2000:	114.5 Punkte
Basis Mai 1993:	121.5 Punkte
Basis Dezember 1982:	168.2 Punkte

Allgemeine Kostensteigerung jeweils ausgleichen bis
einen Monat vor Beginn Mietvertrag oder vor Datum der
Mietzinsanpassung. Mögliche Anrechnung in der Region
Thun: 0.5% pro Jahr.

Wenn Sie einen neuen Mietzins im Internet berechnen
wollen, finden Sie den entsprechenden Mietzinsrechner
auf unserer Website:

**[www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/
mietzinsrechner/](http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/)**

Der Hauswart: Arbeitnehmer, Mieter «plus» oder Beides?

Als Vermieter sind oder waren Sie bestimmt auch schon in der Situation, die Hauswartung innerhalb einer eigenen oder verwalteten Liegenschaft organisieren zu müssen. Dabei stellt sich in der Regel die Frage, ob mit der Hauswartung eine externe Liegenschaftsdienstfirma beauftragt werden soll oder ob für die Hauswartarbeiten eine Person direkt angestellt werden soll. Die Person kann dabei entweder in der betreffenden Liegenschaft selbst wohnen (mieten) oder auch nur als Hauswart angestellt werden. Während dem bei grösseren Liegenschaften resp. Überbauungen, welche von professionellen Bewirtschaftungsfirmen verwaltet werden in der Regel eher die Variante «Liegenschaftsdienst» zur Anwendung kommt, ist bei privaten Vermietern, welche ihre Liegenschaft selbst betreuen, die Übertragung der Hauswartarbeiten an eine Privatperson in Form einer «nebenamtlichen Hauswartung» weit verbreitet. Meistens handelt es sich in diesem Fall um einen Mieter, welcher auch selbst in der Liegenschaft wohnt. In diesen Fällen kommen sowohl das Arbeitsvertragsrecht als auch das Mietvertragsrecht zur Anwendung. Weil es sich dabei um zwei unterschiedliche Rechtsgebiete handelt, ist der Abschluss von zwei separaten Verträgen (Arbeitsvertrag und Mietvertrag) gegenüber sogenannten «gemischten» Verträgen unbedingt zu favorisieren.

Nachstehend sind die wichtigsten Eckpunkte der Vertragsarten kurz erläutert.

Arbeitsvertrag (inkl. Pflichtenheft und Inventarverzeichnis)

Der Hauswartvertrag ist rechtlich als Arbeitsvertrag zu qualifizieren, der den Bestimmungen der Art. 319 ff. des Obligationenrechts (OR) untersteht. Das bedeutet, dass der Hauswart als Arbeitnehmer und der Hauseigentümer oder die Verwal-

tung als Arbeitgeber gelten. Der Arbeitsvertrag sollte schriftlich abgeschlossen werden und die wesentlichen Punkte wie Lohn, Arbeitszeit, Ferien, Kündigungsfrist, Pflichtenheft, Inventarverzeichnis usw. enthalten. Der Lohn des Hauswarts kann teilweise oder mit einer Mietzinsreduktion verrechnet werden (was nicht unbedingt zu empfehlen ist). **Im Verrechnungsfall muss dieser Umstand sowohl im Arbeits- wie auch im Mietvertrag transparent und verständlich aufgeführt sein inkl. dem entsprechenden vereinbarten Brutto- resp. Nettobetrag (Nettolohn entspricht der effektiven Netto-Mietzinsreduktion).**

Der Hauswart hat Anspruch auf einen angemessenen Lohn, der den üblichen Tarifen und der geltenden Praxis entspricht (brutto CHF 30.00–35.00/Std.) und im Verhältnis zu den Arbeiten gemäss Pflichtenheft steht. Der Lohn unterliegt den gesetzlichen Abzügen für die Sozialversicherungen (AHV/ALV/IV/EO) und gegebenenfalls für die berufliche Vorsorge (BVG, Koordinationsabzugsgrenze beachten). Die entsprechenden Beiträge resp. Abzüge können gemäss den gesetzlichen Vorgaben zwischen dem Arbeitgeber und dem Arbeitnehmer aufgeteilt werden.

Als Arbeitnehmer ist der Hauswart obligatorisch gegen Betriebsunfall zu versichern, auch wenn es sich nur um ein minimales Arbeitspensum von wenigen Stunden pro Woche handelt. Diese Versicherungsprämie geht zu Lasten des Arbeitgebers. Beträgt die wöchentliche Arbeitszeit des Hauswarts mindestens acht Stunden, ist auch der Abschluss einer Nichtberufsunfallversicherung (NBU) obligatorisch. Deren Prämien dürfen vom Arbeitgeber vom Lohn in Abzug gebracht werden.

Weiter auf Seite 10



kipfer schreinerei

**Umbau
Neubau
Möbel**

www.kipfer.ch
3645 Gwatt/Thun
033 334 80 00

«Wir haben den Schlüssel für Ihre Botschaften!»

Sie möchten ein Inserat
oder eine Publireportage im
Magazin «Schlüssel» von
HEV Region Thun platzieren?

Bitte kontaktieren Sie
die Geschäftsstelle:

Telefon 033 223 80 80,
E-Mail info@hev-thun.ch



HEV Region Thun

Marktgasse 18
3600 Thun

Der Hauswart: Arbeitnehmer, Mieter «plus» oder Beides?

Der Arbeitgeber/Vermieter ist verpflichtet, einerseits die entsprechenden Versicherungen abzuschliessen und andererseits die Lohnsummen mit den entsprechenden Sozialversicherungen abzurechnen und die Beiträge zu bezahlen. Sofern in den Mietverträgen der betroffenen Mieter die Regelung der Heiz- und Betriebskosten korrekt formuliert und die entsprechenden Positionen vollständig ausgewiesen sind (Akontoregelung), können die gesamten Hauswartkosten (inkl. Beiträge an die Sozialversicherungen) über die jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung weiterverrechnet werden.

Wie alle Arbeitnehmer hat auch der Abwart ein Recht auf mindestens vier Wochen bezahlte Ferien. Dies gilt auch im Nebentamt. Führt das Amt ein Hauswartepaar aus (mit je einem separaten Arbeitsvertrag), dürfen die Ferien zusammengefasst werden. Ein Thema, welches immer wieder zu Diskussionen führt, ist die Ferienablösung. Grundsätzlich ist es zulässig, dass der Abwart seine Ferienablösung selbst organisieren muss. Findet der Hauswart trotz aller Bemühungen keinen Ersatz, ist

der Arbeitgeber/Vermieter verpflichtet, einen Ersatz zu stellen. Die Kosten für die Stellvertretung (egal ob durch den Hauswart selbst oder durch den Arbeitgeber/Vermieter organisiert) gehen zu Lasten des Arbeitgebers/Vermieters. Auch diese Kosten können bei einer gültig vereinbarten Nebenkostenregelung im Mietvertrag über die Heiz- und Betriebskosten weiterverrechnet werden.

Im Arbeitsvertrag oder in einem separaten **Pflichtenheft** sollen zudem die Arbeiten und der Turnus der dem Hauswart übertragenen Arbeiten aufgeführt werden. So ist einerseits für den Hauswart selbst aber auch für die Mieter im Haus klar, für was der Hauswart zuständig ist. Der Hauswart ist verpflichtet, die ihm übertragenen Aufgaben sorgfältig und gewissenhaft auszuführen. Er hat die Anweisungen des Arbeitgebers zu befolgen und die Hausordnung zu beachten. Er hat die Rechte und Interessen des Arbeitgebers zu wahren und die Privatsphäre der Mieter zu respektieren. Er hat sich loyal und korrekt zu verhalten und keine Konkurrenzfähigkeit auszuüben.



Vor der Aufnahme der Arbeitstätigkeit ist es ebenfalls empfehlenswert, ein schriftliches **Inventar** mit allen übernommenen Werkzeugen, Gerätschaften und Materialien zu erstellen. Es handelt sich hierbei um Arbeitswerkzeug, welches der Arbeitgeber zum Gebrauch zur Verfügung stellt. Allfällige Reparaturen wie auch der Unterhalt respektive Ersatz dieses Materials gehen zu Lasten des Arbeitgebers/Vermieters und dürfen nicht über die Nebenkosten weiterverrechnet werden.

Der Arbeitsvertrag kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt in der Regel einen Monat für das erste Dienstjahr und zwei Monate für die folgenden Dienstjahre. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und begründet werden. Eine fristlose Kündigung ist nur aus wichtigen Gründen möglich, die das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien schwer erschüttern. Bei einer Kündigung des Arbeitsvertrags stellt sich die Frage, ob auch der Mietvertrag gekündigt wird oder nicht (s. nachstehend «Gemischter Vertrag»).

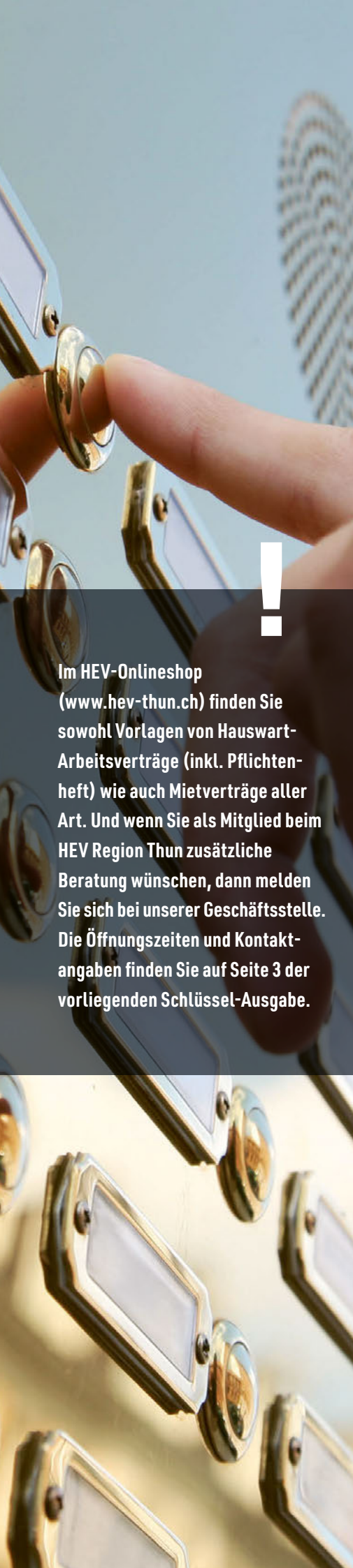
Als Arbeitnehmer hat der Hauswart jederzeit Anspruch auf Ausstellung eines Arbeitszeugnisses, welches über die Art und Dauer seines Arbeitsverhältnisses sowie über seine Leistungen und sein Verhalten Auskunft gibt. Das gilt auch für einen Hauswart mit einem Minimalarbeitspensum von wenigen Stunden pro Woche/Monat). Dieser Anspruch besteht nicht nur am Ende des Arbeitsverhältnisses (Schlusszeugnis), sondern auch während des laufenden Arbeitsverhältnisses (Zwischenzeugnis). Auch der jährliche Lohnausweis welcher der Arbeitgeber/Vermieter zu erstellen hat, gehört zu den Unterlagen, auf welche der Hauswart Anrecht hat. Denn der Hauswartlohn stellt ein steuerbares Einkommen dar, welches vom Hauswart in seiner Steuererklärung zu deklarieren ist.

Mietvertrag

Der Mietvertrag ist rechtlich als Mietvertrag zu qualifizieren, der den Bestimmungen der Art. 253 ff. OR untersteht. Das bedeutet, dass der Hauswart als Mieter

Weiter auf Seite 12





Der Hauswart: Arbeitnehmer, Mieter «plus» oder Beides?

und der Hauseigentümer oder die Verwaltung als Vermieter gelten. Der Mietvertrag sollte schriftlich abgeschlossen werden und die wesentlichen Punkte wie Mietzins, Nebenkosten, Kautions, Mietdauer usw. enthalten. Der Mietzins kann teilweise oder ganz durch die Arbeitsleistung des Hauswarts kompensiert werden, sofern dies klar vereinbart wird (was nicht unbedingt zu empfehlen ist, s. Ausführungen im Abschnitt «Arbeitsvertrag»).

Der Hauswart ist verpflichtet, die Wohnung sorgfältig zu gebrauchen und die Hausordnung zu beachten. Er hat die Miete fristgerecht zu bezahlen und die Nebenkosten abzurechnen. Er hat die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordentlichem Zustand zurückzugeben.

Der Mietvertrag kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt in der Regel drei Monate für unbefristete Mietverträge und sechs Monate für befristete Mietverträge. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und begründet werden. Eine fristlose Kündigung ist nur aus wichtigen Gründen möglich, die das Vertragsverhältnis schwer verletzen.

Bei einer Kündigung des Mietvertrags stellt sich die Frage, ob auch der Arbeitsvertrag gekündigt wird oder nicht, darüber gibt es unterschiedliche Meinungen. Massgebend ist, wie die beiden Rechtsgeschäfte abgeschlossen wurden, mit separaten Verträgen oder mit einem «gemischten Vertrag».

Gemischter Vertrag «Mieter plus» (nicht zu empfehlen)

In den (leider) häufigen Fällen, in denen der Mietvertrag nicht nur die Benützung eines Mietobjekts regeln, sondern auch Arbeitsleistungen vereinbart werden, sind neben den mietrechtlichen Bestimmungen auch die arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Solche gemischten Verträge mit mietvertraglichen und arbeitsvertraglichen Elementen unterstehen bezüglich der Hauswartleistungen dem Arbeitsvertragsrecht, bezüglich der Über-

lassung der Hauswartwohnung hingegen dem Mietvertragsrecht. Für die Frage der Kündigung sind gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Regeln desjenigen Vertrages anwendbar, welcher die überwiegende Vertragsleistung betrifft (Verhältnis Mietzins zu Hauswartlohn). Überwiegt der mietvertragliche Aspekt, ist für die Kündigung des Hauswartvertrags deshalb das amtliche, vom betreffenden Kanton genehmigte Formular zu verwenden, welches angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses geltend machen will. Zudem sind dann die mietrechtlichen Kündigungsfristen und -termine zu berücksichtigen, d.h. bei einer fehlenden vertraglichen Abrede die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin.

Fazit

Die Vermischung der beiden Vertragsverhältnisse geschieht in der Praxis oft. Meistens erfolgt die Hauswartanstellung im Mietvertrag mit einem Nebensatz wie «Der Mieter ist für die Hauswartung der Liegenschaft xxxxxxxx zuständig und wird dafür mit CHF xx.xx entschädigt».

Ein solche unklare und intransparente Vereinbarung bietet Zündstoff für Meinungsverschiedenheiten, welche nicht selten vor der Schlichtungsbehörde landen. Da der Arbeitgeber/Vermieter deutlich mehr Verpflichtungen und Auflagen beim Abschluss von Miet- und Arbeitsverhältnissen eingeht empfiehlt es sich, entsprechende Abklärungen vor der Anstellung eines nebenamtlichen Hauswarts zu machen.

*Remo Kriemler
dipl. Immobilienreuhänder
Vorstandsmitglied HEV Region Thun
Fachrichter bei der Schlichtungsbehörde
Oberland*

Im HEV-Onlineshop
(www.hev-thun.ch) finden Sie
sowohl Vorlagen von Hauswart-
Arbeitsverträge (inkl. Pflichten-
heft) wie auch Mietverträge aller
Art. Und wenn Sie als Mitglied beim
HEV Region Thun zusätzliche
Beratung wünschen, dann melden
Sie sich bei unserer Geschäftsstelle.
Die Öffnungszeiten und Kontakt-
angaben finden Sie auf Seite 3 der
vorliegenden Schlüssel-Ausgabe.

Drucksachen HEV Thun

Formulare können Sie unter Angabe der Mitgliedsnummer beziehen bei:

HEV Region Thun

Marktgasse 18, 3600 Thun

Tel. 033 223 80 80

Fax 033 223 80 83

info@hev-thun.ch

Öffnungszeiten:

Mo und Fr 09.00 – 12.00 Uhr

Di und Do 13.30 – 17.00 Uhr

Mittwoch geschlossen



Bestellschein – Angebot und Kosten (Änderungen vorbehalten)

(Preise in CHF*)

Anzahl	Formular	Mitglieder	nicht Mitglieder
_____	Mietvertrag für Wohnräume	2.00	2.50
_____	Mietvertrag für Einfamilienhäuser	4.00	5.00
_____	Mietvertrag für Geschäftsräume	4.00	5.00
_____	Mietvertrag für Garagen, Auto-Abstellplätze	1.50	1.80
_____	Hausordnung	1.80	2.30
_____	Rück- und Übergabeprotokoll HEV Thun (4-seitige Durchschreibegarnitur)	3.50	4.00
_____	Mietzinsänderung (Formular Kt. Bern)	0.50	0.70
_____	Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Merkblatt/Tabelle)	9.00	11.00
_____	Kündigungsformular (Formular Kt. Bern)	0.50	0.70
_____	Heizkostenabrechnung	1.20	1.80
_____	Anmeldung für Mietinteressenten	1.20	1.80
_____	Arbeitsvertrag und Pflichtenheft Hauswart	7.50	8.50
_____	Merkblatt für die Wohnungsrückgabe	1.20	1.80
_____	Lebensdauertabelle (HEV + Mieterverband)	6.50	8.50
_____	Broschüre « Neue Amtliche Werte für Liegenschaften im Kanton Bern »	10.00	10.00
_____	Merkblatt «Was tun gegen steigende Eigenmietwerte»	gratis	gratis

* alle Preise zuzüglich Porto und Versandkosten

Zahlreiche Formulare sind auch online verfügbar. Sie finden unser Angebot unter:
www.hev-thun.ch / Wir sind für Sie da / Formulare & Verträge / Download Formulare.
 Username = Ihre Mitgliedsnummer ohne Sektionsnummer 131 / Passwort = Postleitzahl Ihres Wohnorts.

Name/Vorname _____

Telefon _____ Mitgliedsnummer _____

Adresse _____

Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, verzichtet unsere Sektion auf den Verkauf von HEV-Broschüren und Fachbüchern. Bestellen Sie diese bitte direkt beim HEV Schweiz entweder online auf www.hev-schweiz.ch oder mittels Bestelltalon in der Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer».

Rechtsauskunft – exklusiv für HEV-Mitglieder!



Telefonische und persönliche Auskünfte/
Beratungen bis zu einer Dauer von
maximal 30 Minuten sind für Mitglieder
einmal pro Jahr gratis. Dauert die
Auskunft oder Beratung länger, stellt
der Rechtsberater dem Mitglied für den
30 Min. übersteigenden Zeitaufwand
Rechnung nach dem Anwaltstarif
(Honorar und allfällige Auslagen).

HEV-Rechtsberatung

Telefon 033 223 80 82

Bitte beachten Sie die folgenden
Beratungszeiten:

Montag	09.00 – 11.00 Uhr
Dienstag	14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	14.00 – 16.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

Die Kanzlei

Bahnhofstrasse 6, 3600 Thun

- Beat Walther, Rechtsanwalt und Notar
- Daniel Iseli, Rechtsanwalt und Notar
- Alois Mani, Rechtsanwalt und Notar
- Thomas P. Neuenschwander, Rechtsanwalt

Frey, Hueber & Partner

Bahnhofstrasse 12, 3600 Thun

- Gerhard Frey, Rechtsanwalt und Notar,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
- Philippe Schwarz, Rechtsanwalt
- Karina Eggermann, Rechtsanwältin und
Notarin

In Fällen, die nicht telefonisch erledigt werden können, sind persönliche Besprechungen im Büro eines Rechtsberaters möglich. Wir bitten Sie um telefonische Voranmeldung!

FÜR EIGEN- ENERGIE.

Die Eigenheim Messe zeigt's. Thun Expo, 5.–7.4.2024

Sie haben eins. Sie möchten eins. Besitzen. Sanieren. Ausbauen.
Energetisch auftoppen. Willkommen. Die Eigenheim Messe in Thun bringt's.
Neues, Angesagtes, Nachhaltiges. Knüpfen Sie Kontakte zu Profis.
Gewusst wie und wer, ist bereits die halbe Miete, das halbe Eigenheim.
eigenheim-thun.ch



EIGENHEIM

SOLOTHURN
LANGENTHAL
THUN

GUTSCHEIN-
CODE:
HEVThun24

Partner



Immoportal-Partner



Medienpartner



eigenheim-thun.ch

Metall und Glas für mehr Licht und Transparenz



Balkonerweiterungen/Glasdächer/Glasgeländer

- Sitzplatzverglasungen
- Wintergärten
- Hauseingangstüren
- Schaufenster
- Balkonkonstruktionen
- Glasbau
- Treppen
- Glasgeländer
- Glasdächer
- Beschattungen

SOLTERMANN



Peter Soltermann AG
Metallbau | Glasbau

CH-3600 Thun · www.soltermann.ch

ZYBACH

HOLZTECHNIK

Creativ

Schreinerei
Innenausbau
Fensterfabrikation



Zybach Holztechnik AG | Kreuzweg 117 | 3614 Unterlangenegg | Tel. 033 453 13 62 | www.zybach-holztechnik.ch

Fragen Sie unsere Experten!

Experten für Mietwertschätzungen

Gafner Bauexpertisen
Martin Gafner, dipl. Bauingenieur
zertifizierter Bauexperte
Bernstrasse 6 b, 3600 Thun
Tel. 033 221 06 25, 079 254 30 30
info@martingafner.ch

Daniel Sukara, Bahnhofstrasse 47
Postfach 315, 3700 Spiez und
Sukara Immobilienservice GmbH
Frutigenstrasse 69, 3604 Thun
Tel. 079 244 21 31, info@sukara.ch

Experten für Liegenschaftsschätzungen

Wohn- und Gewerbeliegenschaften Industrie- und Baurechtsliegenschaften

Beat Ambühl, dipl. Architekt FH
dipl. Immobilien-Treuhänder
Freiestrasse 37a, 3604 Thun
Tel. 076 339 78 45, 031 331 76 77
beat.ambuehl@immo-win.ch

Beat Spycher, eidg. dipl. Immobilien-treuhänder, Immobilienbewerter
CAS FH,
Geiser Immobilien und Treuhand AG
Glockentalstrasse 6, 3612 Steffisburg
Tel. 033 439 23 27
beat.spycher@geiser-immo-ag.ch

Grossgewerbe-, Industrie- und Baurechtsliegenschaften:

Hans-Rudolf Krieg, Immobilien-Treuhänder und Schätzungsexperte SVIT,
Mattenstrasse, 3661 Uetendorf
Tel. 033 345 36 63
uetendorf@krieg-immo.ch

Experten für Wohnungsrückgaben/-übergaben

Sie werden begleitet von:

Daniel Sukara, Bahnhofstrasse 47
Postfach 315, 3700 Spiez und
Sukara Immobilienservice GmbH
Frutigenstrasse 69, 3604 Thun
Tel. 079 244 21 31, info@sukara.ch

Cornelia Cerda, Cerda Immobilien
Breitenacker 22, 3662 Seftigen
Tel. 079 913 28 70
info@cerda-immobilien.ch

André Calame, Selibühlweg 51
3608 Thun, Tel. 079 216 57 20
andrecalame8@gmail.com

Andrea Santschi, Buechwaldstrasse 39
3627 Heimberg, Tel. 079 963 19 83
andreasantschi@bluewin.ch

Daniel Ogg, IMMOCONSULT
DANIEL OGG, Sonnenweg 3,
3098 Köniz, Tel. 079 277 37 41
ogg@immoconsult.ch

Experten für bautechnische Dienstleistungen

Martin Gafner, dipl. Bauingenieur
zertifizierter Bauexperte
Bernstrasse 6 b, 3600 Thun
Tel. 033 221 06 25, 079 254 30 30
info@martingafner.ch

Rolf Spielmann, Spielmann Bau- und
Werkstofflabor GmbH
eidg. FA/HW Denkmalpflege
Farb- und Lacktechniker
Burgstr. 259, 3307 Brunnenthal
Tel. 031 765 50 56, 079 946 34 49
info@sbw-labor.ch

Allgemeine Dienstleistungen:

- Begleitung und Beratung bei Garantieabnahmen und/oder Werkübergabe
- Beurteilung von ausgeführten Renovationsarbeiten
- Beurteilung von Schadenfällen/ Mängeln

Spezialdienstleistungen Martin Gafner:

- Bau-, Versicherungs- und Gerichtsexpertisen
- Bauschadenanalytik für Schäden an Gebäuden (Hoch- und Tiefbau)
- Luftschadstoffe / Raumluftmessungen
- Bauphysik und Statik

Spezialdienstleistungen Rolf Spielmann:

- Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden
- Laborarbeiten und Prüfungen im eigenen Labor
- Erkennung von Schimmelpilz- und Algenbelastung
- Feuchtigkeitsschäden und Risse an Bauwerken

Steuerberatung Dienstleistungen

- Fragen rund um die Steuererklärung (Abzüge, Unterscheidung zwischen Unterhalt und Wertvermehrung, etc.)
- Wie kann die Sanierung einer Liegenschaft steuerlich optimiert werden?
- Wie funktioniert die indirekte Amortisation?
- Informationen zu Gewinnsteuern

Steuerberater

Nicole Siegenthaler, Philipp Beck
T+R AG, Sägeweg 11, 3073 Gümligen

Persönliche Beratungen nur nach telefonischer Vereinbarung.
Hotline: 031 950 09 90



«HEV-Expertinnen und Experten wissen Rat und beraten bei Wohnungsrückgaben und -übergaben, Heiz-/Nebenkostenabrechnungen, Netto-/Bruttorenditeberechnungen, Mietwertschätzungen sowie bautechnischen Fragen. Die erste halbe Stunde ist für HEV-Mitglieder kostenlos! Haben Sie Fragen rund um das Thema Steuern? Dann helfen Ihnen die Steuerexperten gerne weiter. Die erste halbe Stunde ist auch hier für HEV-Mitglieder gratis. Ab der zweiten halben Stunde werden die Kosten nach den üblichen Stundenansätzen der T+R AG direkt an die Mitglieder verrechnet.



Wettbewerb

Welcher Schlüssel passt?

Es wird feurig: «Delicias mexicanas» aus Biogemüse und Schweizer Fleisch. Ob Tapas zum genussvollen Teilen oder ein «menú del día» ... eine Explosion der Farben und des Geschmacks findet sich auf jedem Teller.

«Seit über zehn Jahren repräsentieren wir die mexikanische Küche in Thun, die wir unseren Gästen näher bringen möchten. Unsere Philosophie ist es, authentische Gerichte mit typisch mexikanischen Zutaten auf moderne Art zu präsentieren. ¡Buen provecho y hasta pronto!»

Welches Restaurant, das zum «Halt machen» anregt, verbirgt sich hinter dieser Tür? Senden Sie die richtige Lösung per E-Mail mit dem Vermerk «Schlüssel» an info@hev-thun.ch. Wer richtig tippt, kann mit etwas Glück einen Gutschein für dieses Restaurant im Wert von CHF 250 gewinnen. Einsendeschluss ist am 30. April 2024. Über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt. Wer den Preis gewonnen hat, wird im Schlüssel 2/2024 publiziert.

Die Gewinnerin oder der Gewinner dieses Wettbewerbs betritt dieses Haus mit einem Gutschein im Wert von CHF 250.

